

Analisis yuridis perjanjian kerja sama dengan pola build operate transfer (BOT) di Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya DKI Jakarta

I Gede Aldi Pradana, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20476971&lokasi=lokal>

Abstrak

Badan Usaha Milik Daerah Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya DKI Jakarta merupakan salah satu pelaku usaha bidang properti yang keuntungannya atau kerugiannya dapat berdampak langsung kepada penghasilan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Pendapatan Asli Daerah PAD, dalam melakukan kegiatan usahanya PD. Pembangunan Sarana Jaya melakukan kerjasama dengan pihak lain untuk mendayagunakan aset-aset yang dimiliki secara maksimal untuk menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Kerjasama tersebut salah satunya dalam bentuk perjanjian Build Operate and Transfer BOT atau dalam hukum Indonesia dikenal dengan nama perjanjian Bangun Guna Serah BGS perjanjian BOT memiliki 3 tiga tahapan yaitu build/membangun operate/mengelola dan transfer/menyerahkan kepada pemilik lahan, perjanjian BOT merupakan perjanjian dengan jangka waktu dan biaya investasi tinggi sehingga perjanjian harus dibuat dengan baik dan benar dan telah mengakomodir segala kemungkinan yang terjadi untuk jangka waktu perjanjian, penerapan dan pelaksanaan perjanjian BOT oleh PD. Pembangunan Sarana Jaya terikat oleh aturan-aturan yang diterbitkan oleh pemerintah baik pusat maupun daerah, sehingga asas kebebasan berkontrak tidak dapat diterapkan secara mutlak dalam menyusun perjanjian, dalam perjanjian dikenal adanya asas pacta sunt servanda yang berarti bahwa perjanjian mengikat para pihak dan menjadi undang-undang yang harus ditepati dan dijalankan, adanya opsi perpanjangan pengelolaan dalam perjanjian BOT di PD. Pembangunan Sarana Jaya berpotensi menimbulkan masalah, asas Rebus Sic Stantibus yang berarti perubahan suatu keadaan yang fundamental dapat dijadikan dasar untuk salah satu pihak melakukan renegotiasi atas suatu perjanjian terlebih perjanjian yang berjangka waktu panjang dan dengan biaya besar, asas Rebus Sic Stantibus diwujudkan dalam klausul hardship dalam suatu perjanjian.

.....

DKI Jakarta's State Owned Enterprise Pembangunan Sarana Jaya Local Company Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya is one of the business actor in the property line of business whose profit or losses may directly affect to the DKI Jakarta Local Government's revenue through the Original Regional Revenues Pendapatan Asli Daerah PAD, in conducting their business activities, PD Pembangunan Sarana Jaya commences mutual cooperation with other parties to use effectively the owned assets in maximum to produce profit for company. One of the cooperation is in Build Operate and Transfer BOT agreement or in Indonesia Law is known as Bangun Guna Serah BGS agreement. BOT agreement has 3 three stages which are build, operate and transfer to the land owner, BOT Agreement is the agreement with certain period of time and high investment cost therefore such agreement must be made well and correct and already accommodate all possibilities who may occur during the time period, application and execution of BOT Agreement by PD Pembangunan Sarana Jaya is bound with regulations issued by the central government or local government, therefore the freedom of contract principle cannot be absolutely applied in drafting the agreement, in the agreement is already known the pacta sunt servanda principle which means that agreement binds the parties and becomes law that must be fulfilled and executed, the management extension option in

PD Pembangunan Sarana Jaya's BOT Agreement potentially create issues, Rebus sic Stantibus principle which means the fundamental change of condition on which could be the basis to one of parties conduct renegotiation of the agreement even more the agreement who has long period of time and with big cost, Rebus sic Stantibus principle is transformed in hardship clause in the agreement.